

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0882 (mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. M.J. de Hon, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 25 mei 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: ASR Levensverzekering N.V., gevestigd te Utrecht, verder te noemen de hypotheekverstrekker
Datum uitspraak	: 14 oktober 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Klacht over een voorlopige vergoedingsberekening van de hypotheekverstrekker voor het vervroegd geheel aflossen van de hypothecaire geldlening. De consument stelt dat de vergoedingsberekening onjuist is opgesteld, omdat de hypotheekverstrekker in haar vergoedingsberekening onterecht geen rekening heeft gehouden met de toekomstige jaarlijkse boetevrije aflossingsruimte van 15% op de oorspronkelijke hypotheekschuld. De consument stelt dat hij voldoende eigen middelen heeft en dat hij daarom daadwerkelijk jaarlijks financieel in staat is tot de maximale boetevrije aflossing. In lijn met eerdere uitspraken is de commissie van oordeel dat de hypotheekverstrekker de toekomstige boetevrije aflossingsruimte niet hoeft mee te nemen in haar berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing. De aanwezigheid van voldoende eigen middelen maakt de conclusie niet anders. De vordering van de consument wordt afgewezen.

I. De procedure

- 1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de hypotheekverstrekker; 4) de repliek van de consument; 5) de dupliek van de hypotheekverstrekker en 6) de aanvullende reactie van de consument.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.3 De consument en de hypotheekverstrekker hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consument heeft sinds enige tijd een hypothecaire geldlening bij de hypotheekverstrekker. Op de hypothecaire geldlening van de consument zijn de 'Algemene voorwaarden bij de Lening voor uw Woning van ASR Levensverzekering N.V.' (hierna: de AV) van toepassing. De relevante bepaling uit de AV is opgenomen in de bijlage.
- 2.2 Op verzoek van de consument heeft de hypotheekverstrekker per terugbetaaldatum van 5 februari 2021 een voorlopige vergoedingsberekening opgesteld voor algehele aflossing van de resterende hypotheekschuld. De hypotheekverstrekker heeft in de berekening vermeld dat de boetevrije aflossingsvrije ruimte van € 22.000,- van het huidige kalenderjaar al is gebruikt. De vergoeding is daarom berekend over het gehele bedrag van de resterende hypotheekschuld, namelijk € 61.839,18. De totale vergoeding die de consument op basis van de berekening moet betalen is € 11.253,45.
- 2.3 Op enig moment heeft de consument bij de hypotheekverstrekker een klacht ingediend over de vergoedingsberekening. De verdere uitwisseling van standpunten door partijen in de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht. De hypotheekverstrekker heeft de klacht van de consument op 21 mei 2021 definitief afgewezen.

De klacht en vordering

- 2.4 De consument stelt dat de hypotheekverstrekker de voorlopige vergoedingsberekening voor de algehele aflossing van de hypotheekschuld onjuist heeft berekend. Volgens de consument volgt uit artikel 12.2 AV dat het bedrag van de vergoeding voor het eerder terugbetalen van de hypothecaire geldlening nooit hoger mag zijn dan het financieel nadeel dat de hypotheekverstrekker door de eerdere terugbetaling lijdt. De consument stelt dat de berekende vergoeding van de hypotheekverstrekker hoger is dan het financieel nadeel dat de hypotheekverstrekker door de eerdere terugbetaling lijdt. De consument stelt dat de hypotheekverstrekker niet het financiële nadeel lijdt dat een andere geldverstrekker profiteert van de te betalen rente, nu de hypothecaire geldlening aantoonbaar met eigen middelen wordt afgelost. Daarnaast verwijt de consument de hypotheekverstrekker dat zij bij de vergoedingsberekening ten onrechte uitgaat van de hypothetische situatie dat de boetevrije aflossingsruimte *niet* wordt benut. Volgens de consument volgt uit artikel 12.2 AV dat de hypotheekverstrekker rekening dient te houden met de jaarlijkse boetevrije aflossingsruimte van 15% bij haar vergoedingsberekening. Gelet op het voorgaande, is de vergoedingsberekening volgens de consument niet in lijn met de algemene voorwaarden waarmee hij akkoord is gegaan. Dat de vergoedingsberekening is opgesteld conform de leidraad vergoeding voor vervroegde aflossing van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), is volgens de consument niet relevant.

De consument vordert van de hypotheekverstrekker een herziene vergoedingsberekening, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige jaarlijkse boetevrije aflossingsruimte van 15%.

Het verweer

- 2.5 De hypotheekverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

- 3.1 Het geschil gaat over de vraag of de hypotheekverstrekker in haar vergoedingsberekening bij de algehele aflossing van de hypothecaire geldlening rekening moet houden met de toekomstige jaarlijkse boetevrije aflossingsruimte van 15%. De commissie is van oordeel dat hypotheekverstrekker niet hiertoe gehouden kan worden en zij licht haar oordeel als volgt toe.

Beoordelingskader

- 3.2 Bij het beoordelen van de klacht geldt als uitgangspunt wat de consument met de hypotheekverstrekker is overeengekomen. In artikel 12.2 AV staat: “U betaalt ons voor het eerder terugbetalen van de Lening een vergoeding voor de rente die wij door deze eerdere terugbetaling mislopen. De hoogte van deze vergoeding is nooit hoger dan het financiële nadeel dat wij door de eerdere terugbetaling hebben. U ontvangt bij extra terugbetalen een specificatie van deze vergoeding.”

Toekomstige aflossingen geen verplicht deel van vergoedingsberekening

- 3.3 De commissie is van oordeel dat de uitleg van artikel 12.2 AV niet met zich brengt dat de hypotheekverstrekker toekomstige jaarlijkse boetevrije aflossingen ter hoogte van 15% van de totale hypotheekschuld moet nemen in haar vergoedingsberekening. Bij dit oordeel gaat de commissie uit van het volgende.
- 3.4 De hypotheekverstrekker staat de consument toe om jaarlijks 15% van de hoofdsom boetevrij af te lossen. Dit geeft de consument een recht, niet de plicht om voor dat deel tot boetevrije aflossing over te gaan. In tegenstelling tot wat de consument stelt, zijn de boetevrije aflossingen in toekomstige jaren nog zuiver hypothetisch wanneer hij besluit de hypothecaire geldlening algeheel af te lossen. Dat de consument jaarlijks gebruik zal maken van de boetevrije aflossingsruimte staat dus niet vast. De commissie oordeelt dat de hypotheekverstrekker daarom niet verplicht is deze hypothetische aflossingen mee te nemen in haar berekening van het te lijden financieel nadeel.

Dit oordeel is in lijn met eerdere uitspraken van de Geschillencommissie.¹ De stelling van de consument dat een andere geldverstrekker bij een algehele aflossing van de hypothecaire geldlening niet profiteert van de te betalen rente en de hypotheekverstrekker daarom geen financieel nadeel lijdt, gaat niet op. Relevant is namelijk alleen of de hypotheekverstrekker zelf door vervroegde aflossing renteopbrengsten misloopt en dat is het geval.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

¹ Zie daarvoor ook: Kifid GC nrs. 2017-514, 2017-550, 2018-608 en 2021-0440, te vinden op www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden bij de Lening voor uw Woning van ASR Levensverzekering N.V.

12.2 Betaalt u een vergoeding voor het eerder terugbetalen van uw Lening?

U betaalt ons voor het eerder terugbetalen van de Lening een vergoeding voor de rente die wij door deze eerdere terugbetaling mislopen. De hoogte van deze vergoeding is nooit hoger dan het financiële nadeel dat wij door de eerdere terugbetaling hebben.

U ontvangt bij extra terugbetalen een specificatie van deze vergoeding.